PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kitchener et RMR de Guelph

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

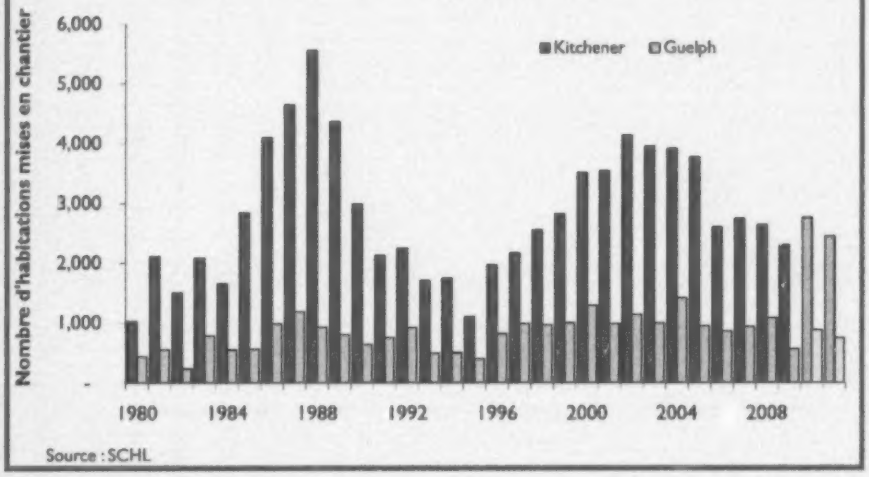
Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Les marchés de l'habitation des RMR de Kitchener-Waterloo-Cambridge et de Guelph se stabiliseront en 2011. Les ventes de logements existants ont atteint leur point le plus bas au troisième trimestre de 2010 et remonteront la pente en 2011.
- Les nouvelles inscriptions resteront nombreuses et le marché sera équilibré pendant la plus grande partie de 2011.
- En moyenne, la construction résidentielle sera plus faible en 2011 qu'en 2010, mais, comme les reventes, elle se raffermira dans la deuxième partie de 2001.
- Grâce à la faiblesse des taux d'intérêt, à la croissance démographique et aux perspectives un peu meilleures du marché du travail, la demande de logements s'améliorera en 2011.

Figure 1

La construction résidentielle va ralentir en 2011



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 L'économie locale
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Marché de la revente

Le volume des reventes diminuera après la forte activité de 2010

La faible activité qu'a connue le marché de la revente dans la seconde moitié de 2010 perdurera au début de 2011, mais les ventes augmenteront à mesure que la reprise économique se poursuivra. Les transactions se sont repliées dans la deuxième partie de la présente année, parce que les acheteurs, voulant éviter l'alourdissement des charges hypothécaires qu'allait entraîner la hausse des taux d'intérêt et du prix des habitations, se sont hâtés de passer à l'action à la fin de 2009 et au début de 2010. Cette réaction, aussi bien les accédants à la propriété que les acquéreurs de logements à un cran supérieur l'ont eue, ce qui a réduit sensiblement le bassin d'acheteurs éventuels. L'effet de ces achats anticipés s'atténuera au quatrième trimestre de 2010 et cessera complètement au début de 2011, de telle sorte que, l'économie continuant de s'améliorer, la demande s'intensifiera graduellement. Les bas taux hypothécaires, de meilleures perspectives d'emploi et une immigration accrue se conjugueront pour ramener les acheteurs sur le marché. Comme l'augmentation des taux hypothécaires sera lente et celle du prix des habitations, modeste, l'abordabilité des logements continuera de soutenir la demande en 2011.

Même si les reventes remonteront graduellement la pente tout au long de 2011, elles enregistreront, en moyenne, un recul d'environ 4 % l'an prochain, par rapport à 2010, dans le territoire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo et la Guelph and District Association of Realtors.

Les inscriptions diminueront

L'offre d'habitations existantes se mettra à augmenter plus tard en 2011, mais les nouvelles inscriptions se feront globalement plus rares l'an prochain, même si leur nombre demeure très élevé. Comme le marché de l'existant est plus équilibré et que les prix sont moins poussés vers le haut, les propriétaires voient moins d'avantages à mettre leur logement en vente.

La courbe des prix va s'aplatir

Le marché de la revente connaîtra l'équilibre pendant la majeure partie de 2011, mais il se peut qu'il favorise les vendeurs vers la fin de l'année. Un marché équilibré entraîne une faible croissance des prix. Ceux-ci sont descendus des sommets qu'ils avaient atteints dans la première moitié de 2010. Ils se remettront à monter à partir du creux où ils se trouvaient au troisième trimestre de 2010 et poursuivront leur lente ascension en 2011. Ils suivront à long terme une tendance à la hausse. Toutefois, le marché étant plus équilibré, les acheteurs sont plus prudents et les probabilités de guerres d'enchères sont moins grandes.

Figure 3

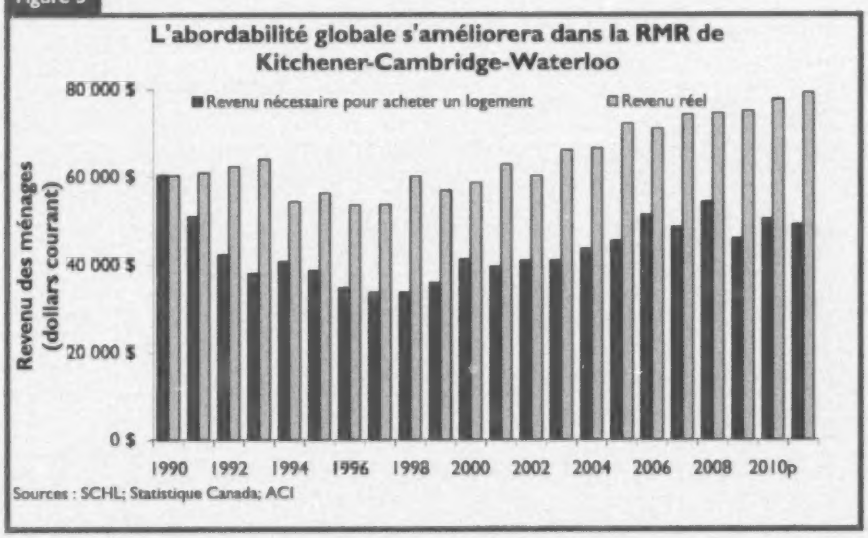
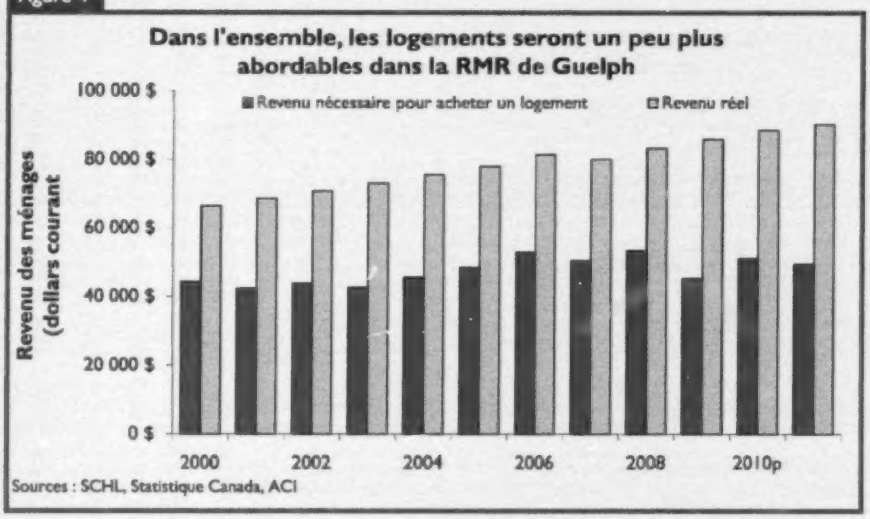


Figure 4



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

Marché du neuf

Baisse des mises en chantier d'habitations

Les mises en chantier d'habitations diminueront au quatrième trimestre de 2010 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener-Cambridge-Waterloo (ci-après appelée Kitchener) et celle de Guelph, puis augmenteront graduellement en 2011. Comme cela s'est produit dans le marché de la revente, la demande de logements neufs a ralenti du fait que les achats ont été devancés à la fin de 2009 et au premier semestre de 2010. Des taux hypothécaires un peu plus élevés, des habitations neuves plus chères, un plus grand choix sur le marché de l'existant et une demande un peu moins forte auront pour effet de réduire le nombre des logements qui seront commencés en 2011. Dans les prochaines années, l'amélioration de l'économie et l'accroissement de l'immigration pousseront les mises en chantier à la hausse et les feront mieux correspondre à la croissance démographique et au rythme de formation des ménages.

Dans les régions de Kitchener et de Guelph, la demande de maisons individuelles s'intensifiera en 2011, après le creux qu'elle a connu durant la seconde moitié de 2010. Cependant, la production annuelle de cette catégorie d'habitations décroîtra l'an prochain et restera bien inférieure à la moyenne calculée depuis le milieu de la dernière décennie. La part du total des mises en chantier que représentent les maisons individuelles est en diminution. La demande de types d'habitations de densité plus élevée continuera de croître fortement à cause de l'augmentation des charges hypothécaires associées aux logements individuels, relativement plus coûteux. La disponibilité des terrains et les mesures prises par les pouvoirs publics influeront aussi beaucoup sur le type d'habitations et l'endroit où elles seront construites.

À Kitchener, le nombre des terrains enregistrés pour la construction de maisons individuelles est à son point le plus bas en cinq ans, ce qui limitera la construction dans les mois à venir. Comme dans le marché de la revente, des acquéreurs ont devancé leur achat afin d'éviter la hausse des taux hypothécaires et les frais accrus entraînés par l'entrée en vigueur de la TVH. Cela a fait diminuer la demande au second semestre de 2010, si bien qu'il se commencera moins de maisons individuelles au début de 2011. Malgré les hauts et les bas qu'a connus le marché, l'offre de logements neufs est demeurée à son niveau le plus bas en dix ans et tout accroissement de la demande en 2011 devra se traduire par des mises en chantier, tant pour répondre à cette demande que pour regarnir le stock.

La demande d'habitations plus chères et l'augmentation des coûts de construction feront un peu monter le prix des logements neufs dans les deux RMR en 2011. Bien que le prix moyen ait légèrement diminué à Kitchener pendant le recul de l'activité économique, le prix des maisons individuelles a déjà dépassé son sommet antérieur. Aussi bien cette baisse que cette remontée sont en partie attribuables à l'évolution de la gamme des logements vendus. En 2010, la vente de maisons plus chères a fait grimper le prix moyen par rapport à 2009, année où la préférence des acheteurs allait aux unités plus modestes. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du coût des habitations de qualité comparable, devrait augmenter de 1 % en 2011.

La construction de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements reculera elle aussi en 2011, même si leur part des mises en chantier globales s'accroît. Les appartements qui seront commencés en 2011 dans les deux RMR n'atteindront pas le nombre de 2010, qui était supérieur à la moyenne. À Kitchener, les mises en chantier d'appartements locatifs diminueront, mais celles d'appartements en copropriété augmenteront. La construction d'autres types de logements de faible hauteur conservera à peu près

le même rythme qu'en 2010, ce qui est en harmonie avec l'objectif d'accroître la part des ensembles domiciliaires dans les zones bâties.

L'économie locale

Une reprise lente

La croissance moins rapide de l'économie mondiale a amené à réviser à la baisse l'expansion économique de l'Ontario. La progression du PIB ontarien devrait ralentir et se situer entre 1,5 et 2,5 % dans les prochains trimestres, avant de s'accélérer plus tard en 2011. La valeur élevée du dollar canadien et les dépenses prudentes des États-Unis vont modérer les exportations. Dans la RMR de Kitchener, les faillites commerciales ont diminué de 18% dans la première moitié de 2010 et les faillites personnelles, de 29 % par rapport à la même période en 2009.

Le marché du travail prend du mieux

La croissance de l'emploi a été forte à Kitchener en 2010, et elle devrait rester soutenue en 2011. À Guelph, on prévoit aussi une expansion à ce chapitre. Dans les deux RMR, au milieu de 2010, le total des emplois dépassait le nombre enregistré avant le plus récent ralentissement de l'économie. Comme l'accroissement de la population active devrait être un peu inférieur à celui de l'emploi, le taux de chômage diminuera dans les deux RMR en 2011. Le chômage continuera de dépasser la moyenne des années antérieures, mais cela ne devrait pas empêcher les salaires de progresser de près de 2 % dans les deux agglomérations l'an prochain. Le chômage demeurera élevé chez les moins de 25 ans, ce qui limitera la demande de logements locatifs et celle engendrée par les accédants à la propriété.

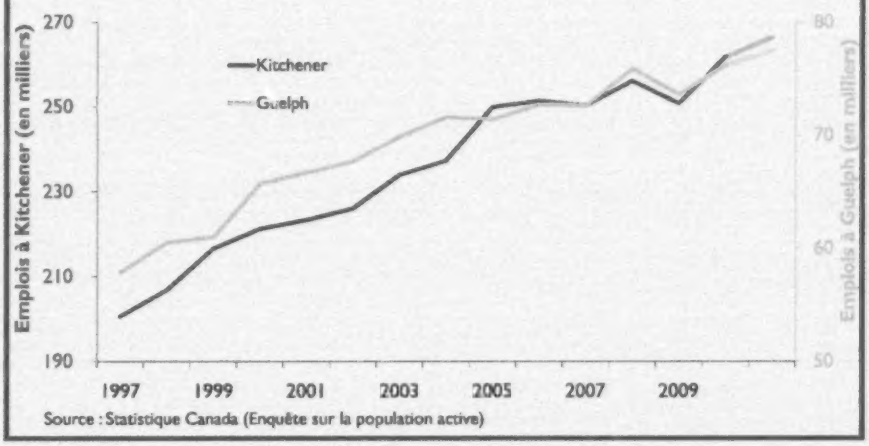
À Kitchener, l'emploi s'est accru dans le secteur de la production de biens et celui des services, mais à Guelph, le secteur de la production de biens est resté aux prises avec des difficultés. Les investissements publics dans les infrastructures, ainsi que la production de plusieurs ensembles non résidentiels et résidentiels soutiendront l'emploi dans le bâtiment en 2011 dans les deux RMR. Toutefois, l'an prochain, le secteur de la construction contribuera dans une moindre mesure à la création de postes. Grâce à la stabilité de l'emploi dans le secteur de la fabrication, au nombre élevé de postes dans le bâtiment et, bien entendu, au secteur de la haute technologie, on peut croire que la région de Kitchener-Guelph restera un moteur de la croissance économique ontarienne.

Les mouvements migratoires soutiennent la croissance démographique

Ce sont les mouvements migratoires et l'accroissement naturel qui ont assuré la croissance démographique des RMR de Kitchener et de Guelph. En 2011, le solde migratoire devrait atteindre 3 600 personnes dans l'agglomération de Kitchener et 725 dans celle de Guelph. L'immigration internationale a été la composante principale de ce flux migratoire vers la région, dont l'attrait réside dans une économie diversifiée et un haut taux d'emploi. Une reprise de l'économie mondiale atténuera le climat d'incertitude et encouragera les déplacements internationaux et l'immigration au Canada. Les immigrants qui sont arrivés en Ontario au deuxième trimestre de 2010 étaient 20 % plus nombreux qu'il y a un an et beaucoup d'entre eux iront s'installer dans la région de Kitchener-Guelph. Même si la migration interprovinciale, en particulier vers l'Ouest canadien, a ralenti la croissance démographique de la région ces dernières années, l'écart de prix des logements entre Toronto et les deux RMR a été l'un des principaux facteurs qui ont alimenté la migration infraprovinciale (en provenance d'ailleurs dans la province).

Figure 5

L'emploi va afficher une certaine croissance en 2011



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	7 031	6 269	6 580	6 540	-0,6	6 300	-3,7
Nouvelles inscriptions MLS®	10 164	10 521	10 387	11 000	5,9	10 500	-4,5
Prix MLS® moyen ($)	252 429	271 222	269 552	284 000	5,4	283 000	-0,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 159	1 446	1 161	1 220	5,1	1 050	-13,9
Logements collectifs	1 581	1 188	1 137	1 540	35,4	1 400	-9,1
Jumelés	234	82	62	110	77,4	100	-9,1
Maisons en rangée	594	569	565	500	-11,5	500	0,0
Appartements	753	537	510	930	82,4	800	-14,0
Tous types de logement confondus	2 740	2 634	2 298	2 760	20,1	2 450	-11,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	345 819	352 644	345 289	375 000	8,6	378 000	0,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,5	2,4	0,6	1,2	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	1,8	3,3	2,9	-0,4	2,7	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	829	845	856	870	-	890	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	250 300	256 100	250 800	261 800	4,4	266 500	1,8
Croissance de l'emploi (%)	-0,4	2,3	-2,1	4,4	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	5,5	6,0	9,5	8,1	-	7,2	-
Migration nette	2 994	3 802	3 558	3 500	-1,6	3 600	2,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
** Variation supérieure à 200 %
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions
RMR de Guelph
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 088	2 794	2 878	2 750	-4,4	2 650	-3,6
Nouvelles inscriptions MLS®	4 704	4 830	4 456	4 560	2,3	4 420	-3,1
Prix MLS® moyen ($)	262 186	267 329	265 799	288 000	8,4	285 000	-1,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	575	425	299	390	30,4	325	-16,7
Logements collectifs	366	662	268	495	84,7	425	-14,1
Jumelés	58	44	74	40	-45,9	50	25,0
Maisons en rangée	274	160	124	330	166,1	300	-9,1
Appartements	34	458	70	125	78,6	75	-40,0
Tous types de logement confondus	941	1 087	567	885	56,1	750	-15,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	360 882	371 957	367 011	377 000	2,7	379 000	0,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	2,6	3,5	0,1	n.a.	-	n.a.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,9	2,3	4,1	3,9	-0,2	3,6	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	848	869	874	887	-	905	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	72 600	75 900	73 800	76 200	3,3	77 500	1,7
Croissance de l'emploi (%)	-0,1	4,5	-2,8	3,3	-	1,7	-
Taux de chômage (%)	5,7	5,5	8,2	8,2	-	7,7	-
Migration nette	372	815	708	700	-1,1	725	3,6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
** Variation supérieure à 200 %
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64325_2010_B02